

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg

Org.nr 749600-0592

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01--2019-12-31,

föreningens 54:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

Föreningens fastigheter Ryttaren 7 och Ryttaren 8 i Varberg bebyggdes åren 1964-1965. På fastigheterna finns 5 st bostadshus med 17 uppgångar med adresserna Bandholtzgatan 29-39

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	1 rok	281 m ²
		35 st	2 rok	2 117,5 m ²
		65 st	3 rok	5 001 m ²
		9 st	4 rok	894 m ²
		6 st	5 rok	669 m ²
		123 st		8 962,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		245 m ²
		Garage	42 st	
		P-platser	60 st	
			104 st	
Totalt		227 st		9 207,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- | | |
|---|-----------|
| • Fönsterbyte | 1993 |
| • Nya balkonger och miljöhus | 1994 |
| • Stambyte och nya badrum | 2001 |
| • Nya garageportar | 2002 |
| • Takreovering och nya takpannor | 2003 |
| • Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar | 2005 |
| • Föreningslokal, övernattningsrum och hobbylokal | 2006 |
| • Motionslokal | 2007 |
| • Renovering av tvättstugor | 2009 |
| • Entrédörrar | 2013 |
| • Uteplatser yttermiljö, belysning | 2015 |
| • Fasadrenovering | 2016 |
| • Stamrenovering (rörinfodring) | 2017/2018 |
| • Delvis åtgärder av källarbelysning i källarna | 2018 |

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Under året har föreningen genomfört rörinfodring av huvudledning utomhus

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året.

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett negativt resultat efter att 800 000 kr reserverats för 2020 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Åtgärder av parkeringsplatser. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 6 515 000 kr.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 2 %. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 575 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifter fr o m 2020-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 575 kr/m².

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 297 643 kr. Under året har föreningen amorterat 723 368 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Skötselavtal, Höråsens plantskola

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. Nya stadgar registrerades på bolagsverket 2019-01-31

Vid årets början hade föreningen 155 st medlemmar. Under året har 3 st nya medlemmar tillkommit. Vid årets slut hade föreningen 158 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit Bonus från HSB Göta. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars-Anders Kvint	ordförande
Bo Olsson	vice ordförande
Ola Hansson	sekreterare
Kenneth Rehn	ledamot
Ellenor Karlsson	ledamot
Simon Georgsson	ledamot
Thomas Ekberg	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth Rehn, Bo Olsson, samt Ellenor Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Anders Kvint, Bent-Ola Hansson, Bo Olsson och Kenneth Rehn, två i förening.

Vicevärdsuppgifter har skötts av HSB kontoret i Varberg.

Revisor har varit Bodil Garhed med Oscar Johansson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Lars-Anders Kvint och Ola Hansson.

Valberedning har varit Monica Rudén, sammankallande, och Lisbeth Cederholm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	809 615	0	438 935	2 375 692	429 079
Resultatdisp enl stämmobeslut- 18			<u>539 484</u>	<u>-110 405</u>	-429 079
			978 419	2 265 287	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			800 000	-800 000	
Ianspråk från yttre underhåll -19			-718 973	718 973	
Årets resultat					<u>78 370</u>
Belopp vid årets slut	809 615	0	1 059 446	2 184 260	78 370

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomöskn, tkr	5 837	5 730	5 564	5 118	5 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	429	183	109	-787
Balansomslutning, tkr	32 804	33 448	34 418	32 162	23 461
Eget kapital, tkr	4 132	4 053	3 624	3 441	3 332
Taxeringsvärde, tkr	113 376	88 815	88 815	88 815	73 008
- varav byggnad, tkr	76 036	62 753	62 753	62 753	52 741
Underhållsfond tkr	1 059	439	51	0	-124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	575	564	564	542	529
Bankskuld kr/m ²	2965	3 043	3 122	2 975	1 901
Räntekostnader kr/m ²	54	55	63	59	41

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 265 287
Avsättning till underhållsf enligt underhållsfonden	-800 000
Ianspråk av underhållsf motsvarande årets kostn.	718 973
Årets resultat	<u>78 370</u>
Till stämmans förfogande	2 262 630

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 262 630</u>
	2 262 630

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 059 446 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 836 857	5 729 622
Summa rörelsens intäkter		5 836 857	5 729 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 649 268	-3 637 172
Periodiskt underhåll	Not 3	-718 983	-260 516
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 075	-53 313
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-107 754	-112 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-732 675	-732 675
Summa rörelsens kostnader		-5 264 755	-4 796 005
Rörelseresultat		572 102	933 617
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 698	2 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 431	-506 875
Summa finansiella poster		-493 733	-504 539
Årets resultat		78 370	429 079
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		78 370	429 079
Reservering till fond för yttre underhåll		-800 000	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		718 983	260 516
Resultat efter fondförändring		-2 647	-110 405

p/le

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 30 209 461 30 942 136

Mark

423 400 423 400

30 632 861 31 365 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

30 633 361 31 366 036**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 780 5 158

Avräkningskonto HSB Göta

1 098 183 1 119 071

Övriga fordringar

Not 9 41 693 124 239

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 23 332 31 004

1 167 988 1 279 472

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank

2 218 2 218

2 218 2 218

Summa omsättningstillgångar

2 170 206 2 081 689**Summa tillgångar****32 803 567** **33 447 725**

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

809 615	809 615
<u>1 059 436</u>	<u>438 935</u>
1 869 051	1 248 550

*Fritt eget kapital*Balanserat resultat
Årets resultat

2 184 270	2 375 692
<u>78 370</u>	<u>429 079</u>
2 262 639	2 804 771

Summa eget kapital

<u>4 131 690</u>	<u>4 053 321</u>
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12	<u>26 574 275</u>	<u>27 297 643</u>
	26 574 275	27 297 643

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

723 368	723 368
---------	---------

Leverantörsskulder

427 456	583 388
---------	---------

Skatteskulder

11 137	0
--------	---

Fond för inre underhåll

307 600	295 467
---------	---------

Övriga skulder

Not 13	8 740	5 000
--------	-------	-------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14	<u>619 301</u>	<u>489 539</u>
--------	----------------	----------------

2 097 602	2 096 762
-----------	-----------

Summa skulder

<u>28 671 877</u>	<u>29 394 405</u>
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>32 803 567</u>	<u>33 447 725</u>
--------------------------	--------------------------

H



Noter

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

14



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 158 044	5 057 172
	Hyror	294 900	280 365
	Elintäkter	816	816
	Övriga intäkter	402 596	410 767
	Bruttoomsättning	5 856 356	5 749 120
	Avsatt till inre fond	-19 498	-19 498
		5 836 857	5 729 622

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 032 004	974 374
	Reparationer	195 528	293 694
	El	110 687	109 703
	Uppvärmning	809 909	861 508
	Vatten	372 294	312 808
	Sophämtning	154 550	130 654
	Kabel-TV, internet	329 519	328 971
	Övriga avgifter	77 788	85 485
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	203 131	186 601
	Förvaltningsarvoden	304 024	285 224
	Övriga driftskostnader	59 835	68 150
		3 649 268	3 637 172

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	718 983	260 516
		718 983	260 516

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 675	10 913
	Medlemsavgifter	42 400	42 400
		56 075	53 313

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		

Förtroendevalda

Styrelsearvode	59 000	68 000
Vicevärdsarvode	1 600	0
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	27 200	17 200
Sociala kostnader	12 954	20 129
	107 754	112 329



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 6		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	732 675	732 675
	<u>732 675</u>	<u>732 675</u>

W



Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 247 311	41 935 360
Årets investeringar	0	3 311 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 247 311	45 247 311

Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 305 175	-13 572 500
Årets avskrivningar	-732 675	-732 675
Utgående avskrivningar	-15 037 850	-14 305 175

Utgående bokfört värde **30 209 461** **30 942 136**

Taxeringsvärde för Ryttares m fl

Byggnad - bostäder	75 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	1 036 000	753 000
	76 036 000	62 753 000

Mark - bostäder	35 000 000	24 600 000
Mark - lokaler	2 340 000	1 462 000
	37 340 000	26 062 000

Taxeringsvärde totalt 113 376 000 88 815 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. **500** **500**

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran	0	5 393
Skattekonto	41 693	118 846
	41 693	124 239

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 332	31 004
	23 332	31 004

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 000 000
					1 000 000



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	194707	3,70%	2021-03-30	1 820 200	100 000
Stadshypotek	206104	1,62%	2020-09-30	4 611 000	0
Stadshypotek	207431	1,72%	2021-01-30	7 218 750	75 000
Stadshypotek	212576	1,59%	2022-12-01	2 156 916	68 836
Stadshypotek	213033	1,89%	2023-01-30	908 553	151 424
Stadshypotek	11-61135-212575	1,59%	2022-12-01	1 910 916	83 084
Stadshypotek	206103	1,62%	2020-10-07	2 899 000	0
Stadshypotek	209334	1,91%	2024-09-01	2 805 000	60 000
Stadshypotek	209625	1,19%	2021-10-30	1 647 308	65 024
Stadshypotek	213697	1,66%	2023-04-30	1 320 000	120 000
				27 297 643	723 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

26 574 275

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 680 803

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

723 368**723 368****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

28 788 652

28 788 652

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

8 740

5 000

8 740**5 000****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

58 031

59 907

Övriga upplupna kostnader

120 000

9 000

Förutbetalda hyror och avgifter

441 270

420 632

619 301**489 539**

14



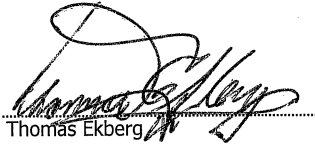
Noter


2019-12-31

2018-12-31


Varberg 3 / 3 2020


Bo Olsson


Thomas Ekberg


Ellinor Karlsson

.....
Kenneth Rehn


Lars-Anders Kvint


Ola Hansson


Simon Georgsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bodil Garhed
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Kenneth Rehn

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 15/4 2020



.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bodil Garhed
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Kvamen i Varberg, org.nr. 749600-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kvamen i Varberg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.